



Il Piano di lottizzazione, che interessa l'intero comprensorio, approvato in data 4/11/2006 con durata di anni venti, ha permesso la presentazione di alcune concessioni edilizie e l'inizio dei lavori per la realizzazione dei primi due fabbricati in progetto. Ad oggi le concessioni sono scadute, il cantiere risulta in stato di abbandono e quanto realizzato risulta ormai degradato e non più conforme alle nuove normative tecniche sulle costruzioni antisismiche emanate nel 2008.

I manufatti realizzati parzialmente al rustico, dovranno essere abbattuti, anche in considerazione dello stato di degrado in cui si trovano a causa degli agenti atmosferici.

### **Situazione catastale**

---

Gli immobili risultano così censiti presso l'Agenzia del Territorio di Aulla – Catasto Terreni come segue:

#### Foglio 10 (proprietà 1/1)

- mappale 73, bosco misto, cl. 2, ha. 0.57.54, RD€ 2,38, RA€ 1,78
- mappale 98, bosco alto, cl. 1, ha. 0.27.91, RD€ 2,74, RA€ 0,86

#### Foglio 10 (proprietà per 3619/5000)

- mappale 44, bosco alto, cl. 1, ha. 0.26.90, RD€ 2,64, RA€ 0,83
- mappale 45, bosco alto, cl. 1, ha. 0.00.30, RD€ 0,03, RA€ 0,01
- mappale 46, bosco alto, cl. 1, ha. 0.03.90, RD€ 0,38, RA€ 0,12
- mappale 47, bosco alto, cl. 1, ha. 0.68.30, RD€ 6,70, RA€ 2,12
- mappale 52, bosco alto, cl. 1, ha. 1.07.25, RD€ 10,52, RA€ 3,32
- mappale 54, bosco alto, cl. 1, ha. 0.29.54, RD€ 2,90, RA€ 0,92
- mappale 120, bosco alto, cl. 1, ha. 0.14.00, RD€ 1,37, RA€ 0,43
- mappale 121, vigneto, cl. 3, ha. 0.09.00, RD€ 0,74, RA€ 0,93
- mappale 133, bosco alto, cl. 1, ha. 1.15.22, RD€ 11,31, RA€ 3,57
- mappale 139, bosco alto, cl. 1, ha. 0.04.04, RD€ 0,43, RA€ 0,14
- mappale 219, prato, cl. 3, ha. 0.29.47, RD€ 4,57, RA€ 3,80
- mappale 220, seminativo, cl. 2, ha. 0.44.44, RD€ 16,07, RA€ 8,03

#### Foglio 11 (proprietà 1/1)

- mappale 429, vigneto, cl. 3, ha. 0.08.78, RD€ 0,73, RA€ 0,91

#### Foglio 11 (proprietà 3619/5000)

- mappale 250, bosco alto, cl. 1, ha. 0.30.53, RD€ 3,00, RA€ 0,95

- mappale 266, bosco alto, cl. 1, ha. 0.15.00, RD€ 1,47, RA€ 0,46
- mappale 267, bosco alto, cl. 1, ha. 0.11.60, RD€ 1,14, RA€ 0,36
- mappale 268, bosco alto, cl. 1, ha. 0.11.28, RD€ 1,11, RA€ 0,35
- mappale 272, bosco alto, cl. 1, ha. 0.17.90, RD€ 1,76, RA€ 0,55
- mappale 405, bosco alto, cl. 1, ha. 0.01.30, RD€ 0,13, RA€ 0,04
- mappale 416, bosco alto, cl. 1, ha. 0.21.60, RD€ 2,12, RA€ 0,67
- mappale 428, prato, cl. 3, ha. 0.23.60, RD€ 3,66, RA€ 3,05
- mappale 566, bosco alto, cl. 1, ha. 0.05.82, RD€ 0,57, RA€ 0,18
- mappale 567, bosco alto, cl. 1, ha. 0.07.66, RD€ 0,75, RA€ 0,24
- mappale 568, bosco alto, cl. 1, ha. 0.04.04, RD€ 0,40, RD€ 0,13

Coerenze in corpo ed in contorno dei mappali al foglio 10

Strada, ragioni al foglio 11, ragione al mappale 83-82-79-72-215-218 del foglio 10 ed ancora strada.

Coerenze in corpo ed in contorno dei mappali al foglio 11:

strada, ragione al mappale 251 del foglio 11, strada comunale della Selva, ragione al mappale 252-253-273-271-427-426-571-572-565, strada comunale della Selva ed ancora strada

I fabbricati in costruzione non sono stati accatastati.

**Situazione urbanistica**

In base al vigente Regolamento Urbanistico Comunale adottato in data 14/12/1998 dal Comune di Aulla, con delibera del Consiglio Comunale n. 144 ai sensi della Legge Regionale Toscana n. 5/95, i terreni siti in loc.

Quercia Via Malacosta oggetto della presente perizia, sono inseriti come a tabella seguente:

Identificativo	Area di tutela ambientale	Zona turistico ricettiva	Altri vincoli
Fg. 10 mapp. 73	100% s.a.l.		Vic. Militare
Fg. 10 mapp. 218		100% T.R.	Vic. Militare
Fg. 10 mapp. 219		100% T.R.	Vic. Militare
Fg. 10 mapp. 44		100% T.R.	Vic. Militare
Fg. 10 mapp. 45		100% T.R.	Vic. Militare
Fg. 10 mapp. 46		100% T.R.	Vic. Militare
Fg. 10 mapp. 47		100% T.R.	Vic. Militare
Fg. 10 mapp. 52		100% T.R.	Vic. Militare

Fg. 10 mapp. 54	73% s.a.l.	27% T.R.	Vic. Militare
Fg. 10 mapp. 221	54% s.a.l.	46% T.R.	Vic. Militare
Fg. 10 mapp. 120		100% T.R.	Vic. Militare
Fg. 10 mapp. 121		100% T.R.	Vic. Militare
Fg. 10 mapp. 133	57% s.a.l.	100% T.R.	Vic. Militare
Fg. 10 mapp. 139		100% T.R.	Vic. Militare
Fg. 11 mapp. 429	100% s.a.l.		Vic. Militare
Fg. 11 mapp. 250		100% T.R.	Vic. Militare
Fg. 11 mapp. 266		100% T.R.	Vic. Militare
Fg. 11 mapp. 267		100% T.R.	Vic. Militare
Fg. 11 mapp. 268		100% T.R.	Vic. Militare
Fg. 11 mapp. 272		74% T.R. 26% V.S.	Vic. Militare
Fg. 11 mapp. 405		100% T.R.	Vic. Militare
Fg. 11 mapp. 416		100% T.R.	Vic. Militare
Fg. 11 mapp. 428	4% s.a.l.	96% V.S.	Vic. Militare
Fg. 11 mapp. 566		100% V.S.	Vic. Militare
Fg. 11 mapp. 567		22% T.R. 78% V.S.	Vic. Militare
Fg. 11 mapp. 568		61% T.R. 39% V.S.	Vic. Militare
Fg. 11 mapp. 98			Zona militare art. 52

Nell'art. 32 in area del sottosistema ambientale "S.A.1" – aree di tutela ambientale (zona agricola, territorio aperto extraurbano – agricolo e boschivo).

Nell'art. 56 all'interno dell'U.T.O.E. in zona Turistico Ricettiva. In tali aree possono essere realizzate strutture di tipo turistico ricettivo (tipo campeggi, bungalow, alberghi, ristoranti ecc).

Le destinazioni ammesse sono: residenze turistico-alberghiere, campeggi, pensioni, alberghi ed attrezzature turistiche sportive connesse a tali attività, tipo piscine, campi calcetto, tennis ecc, sono ammesse altresì le abitazioni del custode o del conduttore, nei limiti di mq. 180 netti residuali per ogni area di proprietà. Gli interventi previsti, si attuano per intervento edilizio diretto previo approvazione di strumento urbanistico preventivo.

I limiti dimensionali sono i seguenti:

- It = 0,20
- Rapp. Cop. = 0,5
- H. max = 9.50
- Rapp. Max = 30% nelle zone turistico ricettive Filanda Sprini
- La superficie da destinare a parcheggi è quella definita all'art. 27.
- La distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro non può essere inferiore a 10 ml, 5 ml dai confini e 7 ml dal confine con strade.

Nell'art. 26 all'interno dell'U.T.O.E in **zona a verde sportivo "V.S."** Sono aree ad attrezzature e spazi per attività sportiva (campi sportivi, piscine, palestre, campi da tennis, pallavolo, calcetto, lago per la pesca sportiva, campo da tiro a volo ecc) sono individuate nelle Tavole di piano con apposita sigla (VS).

In tali aree i progetti dovranno riguardare l'intera zona individuata. Il progetto di utilizzazione per attività sportive dovrà riservare uno spazio complessivo da 1/3 a 1/4 dell'area totale per il verde con alberi di alto e parcheggi.

Gli edifici sportivi e/o di servizio potranno avere un volume massimo pari a 0,2 mc/mq. della zona sportiva interessata.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 14/03/2009 è stato approvato il Piano Strutturale ai sensi della legge Regionale Toscana n. 01/2005.

Al momento sono in vigore norme di salvaguardia previste dall'art. 3 delle norme di attuazione altresì la sospensiva della commissione paritetica interistituzionale L.R. 1/2005 art. 25 di cui al verbale in data 21/10/2009, che ne interrompe l'efficacia.

---

Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 29/07/2006 avente come oggetto l'adozione del Piano Lottizzazione turistico ricettivo – Quercia Loc. Piagnaro – adozione.

Delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 4/11/2006 avente come oggetto l'approvazione finale del Piano di Lottizzazione turistico ricettivo – Quercia Loc. Piagnaro

### **Situazione comunale**

---

I rustici sono stati edificati in forza delle pratiche edilizie, ora scadute, di seguito indicate:

- 1) PRATICA CONCESSIONI EDILIZIE N. 5841 / 2007 presentata il 08/02/2007 prot. n. 2646 da Sorgente Immobiliare s.r.l. Via A. Manzoni 25 MILANO

Progettista D.L. Festa Ing. Bartolomeo

Ditta Esecutrice Lavori:

Tecnico Istruttore Ufficio: Amorfini Geom. Ilaria

OGGETTO LAVORI: Nuova Costruzione di RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA in attuazione del P.d.L. approvato con Delibera c.c. n. 58 del 04/11/2006. LOTTO 17.

Realizzazione edificio unifamiliare . Ubicati in Quercia Via R. Accorsi

CONCESSIONE N. 55/07 del 31/07/2007

- 2) PRATICA CONCESSIONI EDILIZIE N. 5840 / 2007 presentata il 08/02/2007 prot. n. 2648 da Sorgente Immobiliare s.r.l. Via A. Manzoni 25 MILANO

Progettista D.L. Festa Ing. Bartolomeo

Ditta Esecutrice Lavori :

Tecnico Istruttore Ufficio: Amorfini Geom. Ilaria

OGGETTO LAVORI: Nuova Costruzione di RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA in attuazione del P.d.L. approvato con Delibera C.c. n. 58 del 04/11/2006. LOTTO 16. Realizzazione edificio due piani n.

8 alloggi. Ubicati in Quercia Via R. Accorsi

CONCESSIONE N. 54/07 del 31/07/2007

- 3) PRATICA CONCESSIONI EDILIZIE N. 5839 / 2007 presentata il 08/02/2007 prot. n. 2644 da Sorgente Immobiliare s.r.l, Via A. Manzoni 25 MILANO

Progettista/D.L. Festa Ing. Bartolomeo

Ditta Esecutrice Lavori :

Tecnico Istruttore Ufficio: Amorfini Geom. Ilaria

OGGETTO LAVORI: Nuova costruzione di RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA in attuazione del Piano di Lottizzazione approvato con delibera C.C. n. 58 del 04/11/2006. LOTTO 15. Realizzazione

edificio su due piani n. 10 alloggi. Ubicati in Quercia Via R. Accorsi

CONCESSIONE N. 53/07 del 31/07/2007

- 4) PRATICA CONCESSIONI EDILIZIE N. 5838 / 2007 presentata il 08/02/2007 prot. n. 2647 da Sorgente Immobiliare s.r.l. Via A. Manzoni 25 MILANO

Progettista D.L. Festa Ing. Bartolomeo

Ditta Esecutrice Lavori

Tecnico Istruttore Ufficio: Amorfini Geom. Ilaria

OGGETTO LAVORI: Nuova costruzione di RESIDENZA TURISTICO ALBERGHERA in attuazione Piano di Lottizzazione approvato C.c. n. 58 del 4/11/2006. LOTTO 3. Realizzazione di edificio a schiera n. 12 alloggi. Ubicati in Quercia Via R. Accorsi

CONCESSIONE N. 52/07 del 31/07/2007

- 5) PRATICA CONCESSIONI EDILIZIE N. 5837/2007 presentata il 08/02/2007 prot .n. 2645 da Sorgente Immobiliare s.r.l . Via A. Manzoni 25 MILANO

Progettista D .L. Festa Ing. Bartolomeo

Ditta Esecutrice Lavori :

Tecnico Istruttore Ufficio: Amorfini Geom. Ilaria

OGGETTO LAVORI: Nuova costruzione di RESIDENZA TURISTICO ALBERGHERA in attuazione Piano di Lottizzazione approvato C.c. n. 58 del 4/11/2006. LOTTO 2. Realizzazione unità unifamiliare.

Ubicati in Quercia Via R. Accorsi

CONCESSIONE N. 51/07 del 31/07/2007

### **Osservazioni**

Per riaprire le pratiche edilizie è necessario richiedere nuovi permessi per costruire, la nuova progettazione dovrà essere conforme alla nuova normativa sulle costruzioni antisismiche ed energetiche attualmente in vigore, oltre al pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione.

### **Ispezione ipotecaria**

---

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, sono emerse le seguenti formalità in carico alla Società Sorgente Immobiliare srl:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/07/2006

Registro Particolare 6264 Registro Generale 9425

Pubblico ufficiale DI PIETRO LUCA Repertorio 8572/901 del 12/07/2006 ATTO TRA VIVI –  
COMPRAVENDITA Immobili siti in AULLA (MS) SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/2006

Registro Particolare 6857 Registro Generale 10306

Pubblico ufficiale DI PIETRO LUCA Repertorio 8635/933 del 27/07/2006 ATTO TRA VIVI –  
COMPRAVENDITA Immobili siti in AULLA (MS) SOGGETTO ACQUIRENTE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/2006  
Registro Particolare 10869 Registro Generale 16239  
Pubblico ufficiale DI PIETRO LUCA Repertorio 8982/1149 del 21/12/2006 ATTO TRA VIVI –  
COMPRAVENDITA Immobili siti in AULLA(MS) SOGGETTO ACQUIRENTE
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/2006  
Registro Particolare 10870 Registro Generale 16240  
Pubblico ufficiale DI PIETRO LUCA Repertorio 8983/1150 del 21/12/2006 ATTO TRA VIVI –  
COMPRAVENDITA Immobili siti in AULLA (MS) SOGGETTO ACQUIRENTE
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/2006  
Registro Particolare 10873 Registro Generale 16243  
Pubblico ufficiale DI PIETRO LUCA Repertorio 8984/1151 del 21/12/2006 ATTO TRA VIVI –  
COMPRAVENDITA Immobili siti in AULLA(MS) SOGGETTO ACQUIRENTE
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/2006  
Registro Particolare 10874 Registro Generale 16244  
Pubblico ufficiale DI PIETRO LUCA Repertorio 8984/1151 del 21/12/2006 ATTO TRA VIVI –  
COMPRAVENDITA Immobili siti in AULLA (MS) SOGGETTO ACQUIRENTE
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/2006  
Registro Particolare 10875 Registro Generale 16245  
Pubblico ufficiale DI PIETRO LUCA Repertorio 8984/1151 del 21/12/2006 ATTO TRA VIVI –  
COMPRAVENDITA Immobili siti in AULLA (MS) SOGGETTO ACQUIRENTE
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/2006  
Registro Particolare 10876 Registro Generale 16246  
Pubblico ufficiale DI PIETRO LUCA Repertorio 8984/1151 del 21/12/2006 ATTO TRA VIVI –  
COMPRAVENDITA Immobili siti in AULLA (MS) SOGGETTO ACQUIRENTE
9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/2006  
Registro Particolare 10877 Registro Generale 16247  
Pubblico ufficiale DI PIETRO LUCA Repertorio 8984/1151 del 21/12/2006 ATTO TRA VIVI –  
COMPRAVENDITA Immobili siti in AULLA (MS) SOGGETTO ACQUIRENTE
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/12/2006



- Registro Particolare 10878 Registro Generale 16248  
Pubblico ufficiale DI PIETRO LUCA Repertorio 8985 del 21/12/2006 ATTO TRA VIVI -  
CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in AULLA (MS)
11. ISCRIZIONE CONTRO del 28/12/2006  
Registro Particolare 3127 Registro Generale 16249  
Pubblico ufficiale DI PIETRO LUCA Repertorio 8986/1153 del 21/12/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO Immobili siti in AULLA(MS) - SOGGETTO DEBITORE
12. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/11/2009  
Registro Particolare 8519 Registro Generale 12299  
Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO Repertorio 35666/12881 del 24/11/2009 ATTO TRA  
VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in AULLA (MS) SOGGETTO VENDITORE  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 283 del 07/03/2011 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA  
GIUDIZIALE)
13. ISCRIZIONE CONTRO del 21/01/2010  
Registro Particolare 114 Registro Generale 634  
Pubblico ufficiale Equitalia Sestri Spa Repertorio 118244/56 del 21/12/2009 IPOTECA LEGALE  
derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 Modificato dal d.lgs. 46/99 e dal  
d.lgs. 193/01 Immobili siti in AULLA (MS) SOGGETTO DEBITORE
14. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2010  
Registro Particolare 4025 Registro Generale 5958  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 353 del 13/05/2010 ATTO GIUDIZIARIO  
- SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in AULLA(MS)  
Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 4289 del 01/07/2010
15. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 01/07/2010  
Registro Particolare 4289 Registro Generale 6338  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 353 del 13/05/2010

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in AULLA  
(MS)

**Provenienza**

---

- 1) Atto n. 8572 di rep. n. 901 di racc. stipulato in data 12/07/2006 dal Notaio Luca Di Pietro di Ortonovo, con il quale Sorgente Immobiliare ha acquistato dalla Sig.ra Verbeni Alberta, appezzamento di terreno in Aulla loc. Quercia di complessivi mq. 4.130 censito al Catasto Terreni al foglio 10, mappali 120-139 ed al foglio 11, mappale 405 e 416.
- 2) Atto n. 8653 di rep. n. 933 di racc. stipulano in data 27/07/2006 dal Notaio Luca Di Pietro di Ortonovo, con il quale Sorgente Immobiliare ha acquistato dai Sigg. Arnaldi Giorio e Arnaldi Emilia appezzamento di terreno in Aulla loc. Quercia di complessivi mq. 7.540 censito al Catasto Terreni al foglio 10, mappali 38 e 119.
- 3) Atto n. 8982 di rep. n. 1149 di racc. stipulato in data 21/12/2006 dal Notaio Luca Di Pietro di Ortonovo, con il quale Sorgente Immobiliare ha acquistato dalla Sig.ra Beghè Alice appezzamento di terreno in Aulla loc. Quercia di complessivi mq. 6.830 censito al Catasto Terreni al foglio 10, mappale 47
- 4) Atto n. 8983 di rep. n. 1150 di racc. stipulato in data 21/12/2006 dal Notaio Luca Di Pietro di Ortonovo, con il quale Sorgente Immobiliare ha acquistato dal Sig. Bertoncini Sergio appezzamento di terreno di mq. 3.000 censito al Catasto Terreni al foglio 10, mappale 52.
- 5) Atto n. 8984 di rep. n. 1151 di racc. stipulato in data 21/12/2006 dal Notaio Luca Di Pietro di Ortonovo, con il quale Sorgente Immobiliare ha acquistato dai Signori Malatesta Alberto, Orlandini Armando, Verbeni Maria, Arnaldi Giorgio e Arnaldi Emilia, Moretti Manuela appezzamenti di terreno di censiti al Catasto Terreni al foglio 11, mappali 567, 266, 267, 268, 566, 568, 250, 272, 428, 429 ed al foglio 10 mappali 45, 46, 54, 44, 121, 73, 98, 133, .

Gli atti di provenienza sopra citati vengono allegati alla presente e ne fanno parte integrante, ai fini dell'eventuale identificazione di servitù ed altri vincoli.

**Consistenze e descrizione particolareggiata**

---

Consistenza

Superficie fondiaria                      mq.              63.245

Caratteristiche

Il terreno presenta forma irregolare e natura semicollinare. L'area si presenta in parte piantumata a carattere boschivo ed in parte incolta. Non sono presenti urbanizzazioni primarie e secondarie, né standard a scomputo.

### **Criteri di stima**

---

Premesso che la stima deve riferirsi alla data odierna ed avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, il sottoscritto ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale degli stessi, svolgendo altresì accurate indagini presso operatori economici della zona interessata onde avere a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto.

Presupposto di una serena valutazione è anche l'individuazione dell'aspetto economico più significativo sotto il quale possono essere inquadrati i beni oggetto di stima, nel senso che ad ogni aspetto si adatta un particolare criterio di stima.

Per i terreni si è fatto riferimento ai valori di mercato riscontrabili localmente per beni (p.e. accessibilità, distanza dai centri abitati, dimensioni e forme, vincoli di P.R.G. ecc.) paragonabili a quelli in esame.

Considerati quindi tutti gli elementi che compongono il nostro caso, tra i vari aspetti economici considerati quello del più probabile valore di mercato meglio si addice alla stima redigenda.

Si dovrà tenere in considerazione il più probabile valore di mercato dell'area sui cui sorgono i fabbricati ed il costo di costruzione dei beni opportunamente deprezzato in relazione ai giusti parametri tecnici, tenendo debitamente in considerazione gli attuali indici relativi agli oneri di urbanizzazione.

### **Osservazioni**

Dalle ispezioni Comunali è emerso che nel 2006 è stata stipulata una Convenzione tra il Comune di Aulla e la Società Sorgente Immobiliare Srl, in forza della delibera consigliere n. 58/2006 del 04.11.2006, con la quale è stato definito e successivamente approvato il piano di lottizzazione (P.L.) ricettivo – Quercia loc. Piagnaro, che ha interessato il 50% circa dei terreni di proprietà della Procedura.

Detto P.L. prevede la realizzazione di infrastrutture primarie e secondarie (reti fognarie, allacciamenti elettrici ed idrici, viabilità e parcheggi), oltre a 17 lotti di terreno aventi un taglio medio di mq. 500/800 finalizzati all'edificazione di villette unifamiliari, bifamiliari ed a schiera, quali residenze per seconde case, oltre ad infrastrutture sportive, per una superficie complessiva di slp di mq. 2863 (mc. 7.732), corrispondenti ad una slp media per ogni lotto di mq. 150 circa.

Ad oggi risultano edificate delle strutture a telaio in c.a. con tamponamenti in mattoni forati nei lotti 15 e 16 per

una slp di circa mq. 300, mancano totalmente le infrastrutture.

Il Tecnico del Comune, come già evidenziato, non è stato in grado di indicare quanti oneri di urbanizzazione siano stati corrisposti, né se siano state eventualmente accordate dilazioni o rateizzazioni, anche per quanto concerne il contributo costo di costruzione ai sensi della L. 10/77.

Ai fini peritali, tenuto conto dello stato del cantiere, della crisi del mercato immobiliare, dell'elevato numero di unità immobiliari per seconde case oggi in vendita; si ritiene ad oggi che l'operazione immobiliare sia di scarso, se non nullo, interesse commerciale.

Si tenga oltremodo presente che la lottizzazione (che ha una tempistica di 10 anni) ha una durata residua di quattro anni, mentre le concessioni edilizie sono tutte scadute.

Nell'eventualità si volesse riaprire il cantiere, è necessario ripresentare nuovi progetti per la richiesta di nuovi permessi di costruzione e pagare integralmente gli oneri, in quanto le strutture oggi edificate non hanno raggiunto la copertura né sono stati posati gli impianti.

Sulla base di quanto sopra esposto, si è ritenuto indicare un valore commerciale medio in linea con i prezzi di esproprio applicati dal Bollettino Provinciale Espropri e dei Valori agricoli medi della Provincia Editi dall'Agenzia del Territorio di Massa Carrara.

Non si è ritenuto quantificare i manufatti realizzati, in quanto non più idonei a rispettare le normative antisismiche, al contrario dovranno essere quantificati i costi per la loro demolizione.

### **Valutazione beni immobili**

---

Il valore di mercato a parere dello scrivente, è il seguente:

- superficie fondiaria mq. 63.245 di cui il 50% circa dei terreni interessati dalla lottizzazione, per cui si è stimato un prezzo di €/mq. 20,00 per i terreni potenzialmente edificabili per un valore complessivo di **€ 632.450,00** da cui dedurre i costi di demolizione dei rustici costruiti dalla società fallita e stimati € 20.000,00.

- terreno in zona agricola di tutela ambientale zona S.A.1 e a zona V.S:

superficie fondiaria mq. 63.245 di cui 50% (circa) valorizzato in €/mq. 1,5 (terreno agricolo in zona)

Per un valore complessivo di **€ 47.400,00** (importo arrotondato).

### **Conclusioni**

---

Il valore attuale di mercato dell'intero complesso immobiliare ammonta ad **€ 659.850,00**.

Nel caso in essere con vendita forzata è opportuno ridurre al valore di liquidazione il prezzo di stima, da considerare come base d'asta, applicando un deprezzamento nella misura del 20% circa, per un importo di

liquidazione di € 525.000,00 (importo arrotondato).

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il Sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 23 dicembre 2012

Il Perito  
Ing. Giovanni De Carlo



Allegati:

- Estratto di mappa catastale
- Visure catastali
- Planimetria lottizzazione
- C.D.U – certificato di destinazione urbanistica
- Atti di provenienza
- Ispezioni ipotecarie
- Documentazione fotografica